

ricci

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКВА. 1Q 2025

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

На основании данных из открытых источников, внутренней информации компании и данных менеджеров продаж, аналитики компании Ricci | Жилая недвижимость подвели итоги 1 квартала 2025 года на первичном рынке жилой недвижимости в границах «старой» Москвы.

В расчетах не учитывались проекты эконом-класса, реализуемые на аукционах и возводимые в рамках программы реновации, введенные в эксплуатацию корпуса и сделки по переуступке.

Учитывая закрытость данных о сделках с жилой недвижимостью, показатели, отраженные в отчете, могут иметь неточности. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на материалах, которые, по мнению Ricci | Жилая недвижимость, являются достоверными. Содержание и данные настоящего отчета предоставляются исключительно в ознакомительных целях и носят информационный характер.

РЕЗЮМЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Первичный рынок жилой недвижимости старой Москвы за 1 квартал 2025 года пополнился 40 новыми корпусами, что на 50,6% меньше относительно 4 квартала 2024 года и на 13% меньше по сравнению с показателями за аналогичный период в 2024 года.

СПРОС

Спрос на первичном рынке недвижимости снизился почти на четверть относительно 4 квартала 2024 года, изменения составили -14,1% и +20% по сравнению с 1 кварталом 2024 года. Падение спроса носит сезонный характер. Однако рост показателя год к году показывает адаптацию участников рынка к экономическим условиям, сложившимся на сегодняшний день.

РЫНОЧНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Ключевая ставка ЦБ России сохраняется на уровне 21%.

Введены требования к разработке собственных стандартов отделки, выполняемой застройщиками. Новые положения и стандарты качества отделки будут закреплены в договоре с покупателями.

С 1 января 2025 года вступил в действие Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков*. Этот стандарт должен свести к минимуму использование на ипотечном рынке высокорисковых ипотечных схем. Доля ипотечных сделок в структуре финансовых инструментов покупки продолжит снижаться.

* Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков

МОСКВА ПРОГНОЗ

Во 2 квартале 2025 года продолжится сокращение вывода новых проектов в продажу относительно показателей 2024 года.

Рост числа сделок со 100% оплатой на фоне снижения доходности банковских вкладов и введения в действие макроprudенциальных лимитов. Ожидаем снижение ставок по рыночным программам ипотеки в пределах 2-3 процентных пунктов.

Продолжение плавного роста цен на строящиеся объекты первичного рынка будут сопровождаться крупными распродажами у наиболее закредитованных застройщиков.

ICE TOWERS



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

504.100 кв. м

Нового жилья выведено
на рынок в 1 квартале 2025 (40 корпусов)

2.2 млн кв. м

Суммарный объем предложения
в марте 2025 года (37 600 лотов)

5 НОВЫХ ЖК

Вышло на рынок в 1 квартале 2025 года

БИЗНЕС-КЛАСС

Название проекта	Застройщик
«Кутузов Сити»	Plato Development
«Марк»	ЛСР
«Свет»	Dominanta
Sokolinn Park	Эталон

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Название проекта	Застройщик
Ice Towers	Град

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В сравнении с декабрем 2024 года количество лотов в экспозиции незначительно уменьшилось (-4,9%) и увеличилось (+1,6%) по сравнению с мартом 2024 года.

По территориальному признаку наибольшее количество новых проектов в 1 квартале 2025 года вышло на рынок в ЗАО (районы: Можайский, проспект Вернадского) – 2 ЖК.

Площадь экспонируемых лотов в марте 2025 года увеличилась относительно аналогичного периода в 2024 году и составила 58,7 кв. м (+1,2%).

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ ЛОТА, КВ. М
И СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ, ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ / КВ. М

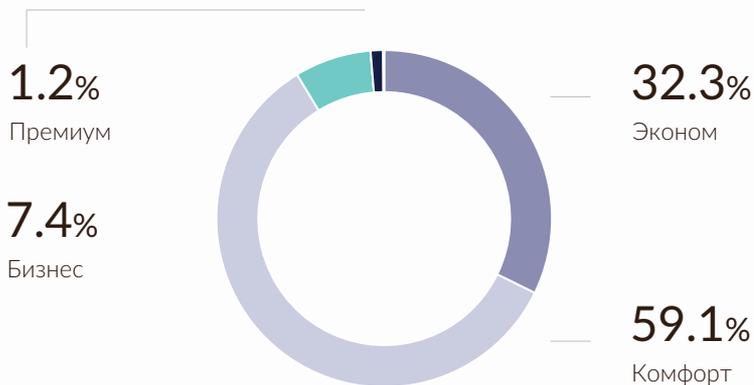


● Средневзвешенная цена, тысяч рублей / кв. м ● Средняя площадь лота, кв. м

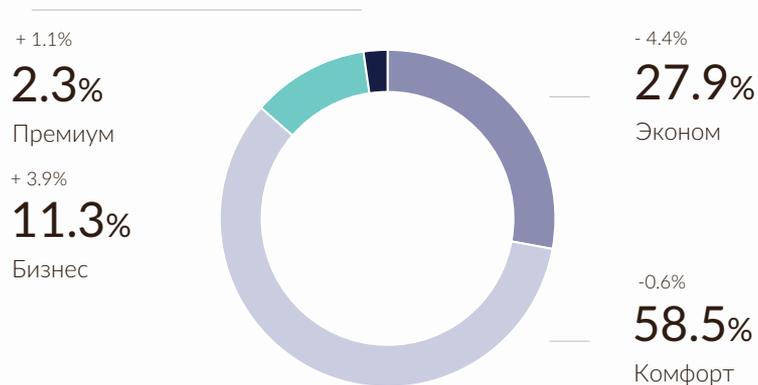
ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

В сравнении с 1 кварталом 2024 года, помимо заметного снижения доли комфорт- и бизнес-класса в общей структуре предложения, увеличивается присутствие на рынке премиум- и делюкс-сегментов. Это связано как с ростом спроса на высокобюджетную недвижимость (+63,8% за год), так и с расширением программы реновации – основного поставщика жилья комфорт-класса в Москве.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КЛАССАМ. 1Q 2024



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КЛАССАМ. 1Q 2025



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЦЕНЫ



698.000 РУБЛЕЙ | КВ. М

+ 32.6% 1Q 2025 vs 1Q 2024

Средняя цена квадратного метра
на первичном рынке недвижимости

58.4 КВ. М

+ 4.3% 1Q 2025 vs 1Q 2024

Средняя площадь лота
на рынке недвижимости

40.800.000 РУБЛЕЙ

+ 38.7% 1Q 2025 vs 1Q 2024

Средний бюджет сделки
на первичном рынке недвижимости

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

В 1 квартале 2025 года в сравнении с 1 кварталом 2024 года сократился объем предложения в СВАО (-22,8%), ЮВАО (-13,3%), ЮАО (-4,7%) и ЮЗАО (-1,1%). Увеличение объема предложения отмечено в ВАО (+32,6%), ЦАО (+29,2%), ЗАО (+21,2%), СЗАО (+14,8%) и САО (+12,1%).

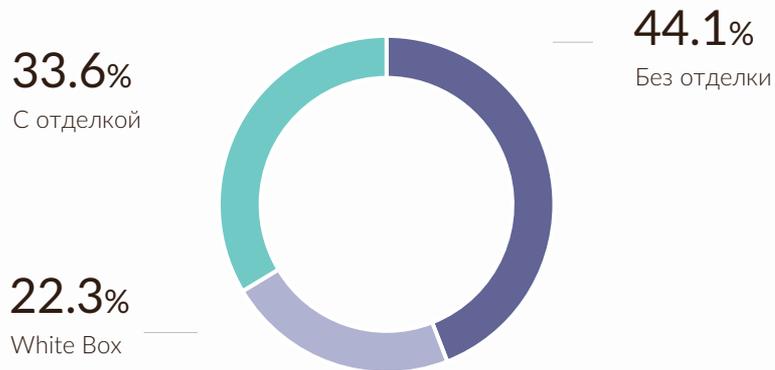
ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ, % ● 1Q 2024 ● 1Q 2025 +100% 1Q 2025 vs 1Q 2024



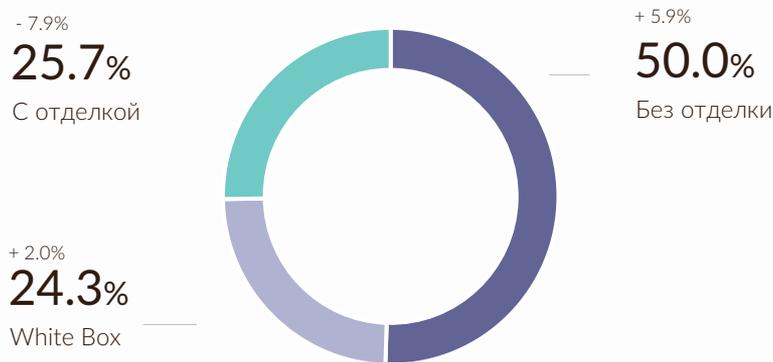
ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ОТДЕЛКА

В сравнении с 1 кварталом 2024 заметно уменьшение лотов с отделкой и увеличение доли предложения с отделкой White Box и без отделки. Данные изменения вызваны желанием застройщиков не допустить резкого повышения цен ввиду увеличения их финансовых затрат при строительстве. Все больше девелоперов предлагают разнообразные виды отделки на выбор за дополнительную плату.

ДОЛЯ ПО ОТДЕЛКЕ. 1Q 2024



ДОЛЯ ПО ОТДЕЛКЕ. 1Q 2025



СПРОС

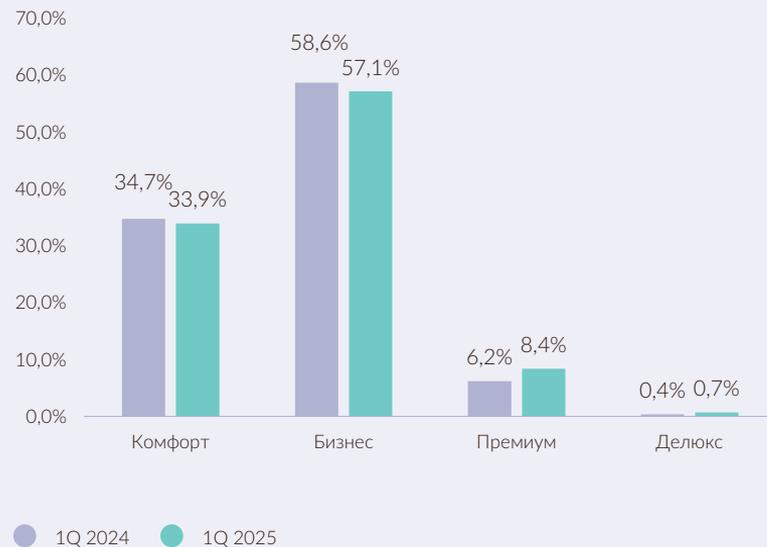
За 1 квартал 2025 на первичном рынке жилой недвижимости Москвы было заключено 13,1 тыс. ДДУ, что на 20% больше в сравнении с 1 кварталом 2024-го. Пик покупательской активности пришелся на февраль 2025 года, когда за месяц было заключено 5.000 ДДУ (3.300 в феврале 2024).

Основная часть спроса за анализируемый период пришлась на лоты бизнес-класса – 57,1% от общей суммы реализованной площади (-1,6% по сравнению с 1 кварталом 2024 года), на втором месте расположился комфорт-класс – его доля составила 33,9% (-0,9% относительно 1 квартала 2024 года).

Оставшийся объем ДДУ распределился между премиум- и делюкс-классом, спрос на премиум-класс вырос на 2,2%, доля делюкс-класса увеличилась на 0,2%.

СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО КЛАССАМ

В процентах от реализованной площади, %



СПРОС

КОМФОРТ-КЛАСС. СРЕЗ ПО СРЕДНИМ

10.900 – 18.700 кв. м

Средний темп продаж

Доля проекта от общей реализованной площади, в %

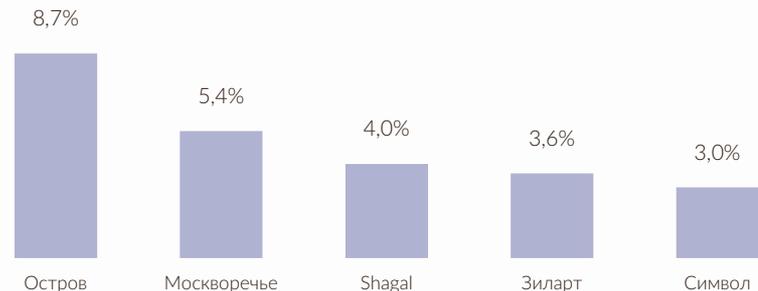


БИЗНЕС-КЛАСС. СРЕЗ ПО СРЕДНИМ

11.900 – 35.000 кв. м

Средний темп продаж

Доля проекта от общей реализованной площади, в %



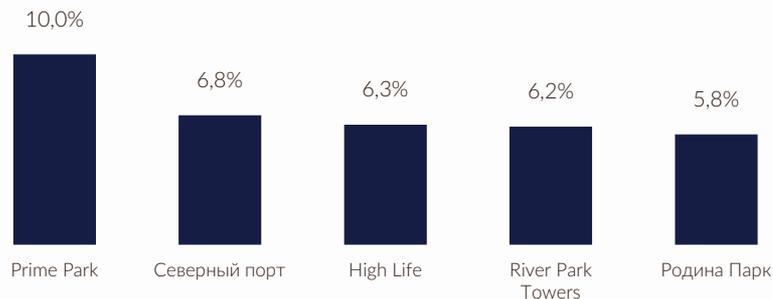
СПРОС

ПРЕМИУМ-КЛАСС. СРЕЗ ПО СРЕДНИМ

5.200 – 8.900 кв. м

Средний темп продаж

Доля проекта от общей реализованной площади, в %

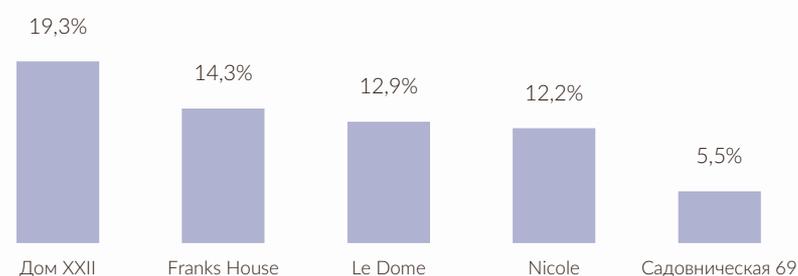


ДЕЛЮКС-КЛАСС. СРЕЗ ПО СРЕДНИМ

675 – 2.387 кв. м

Средний темп продаж

Доля проекта от общей реализованной площади, в %



СПРОС. КОМФОРТ- И БИЗНЕС-КЛАСС

Наименование	Округ / район	Доля реализованных квартир в сегменте	Средний темп продаж, шт.	Средний темп продаж, кв. м	Средняя площадь квартир, кв. м
Комфорт-класс					
Бусиновский парк	САО / Западное Дегунино	10,0%	478	18 745,5	39,2
Кавказский 51	ЮАО / Царицыно	9,2%	367	17 219,9	47,0
Мичуринский парк	ЗАО / Очаково-Матвеевское	7,2%	318	13 422,4	42,2
Holland park	СЗАО / Покровское-Стрешнево	6,1%	249	11 405,2	45,8
Матвеевский парк	ЗАО / Очаково-Матвеевское	5,9%	278	10 998,3	39,6
Бизнес-класс					
Остров	СЗАО / Хорошево-Мневники	8,7%	414	35 077,7	84,7
Москворечье	ЮАО / Москворечье-Сабурово	5,4%	526	21 870,5	41,6
Shagal	ЮАО / Даниловский	4,0%	295	16 343,4	55,4
Зиларт	ЮАО / Даниловский	3,6%	350	14 522,3	41,5
Символ	ЮВАО / Лефортово	3,0%	193	11 950,8	61,9

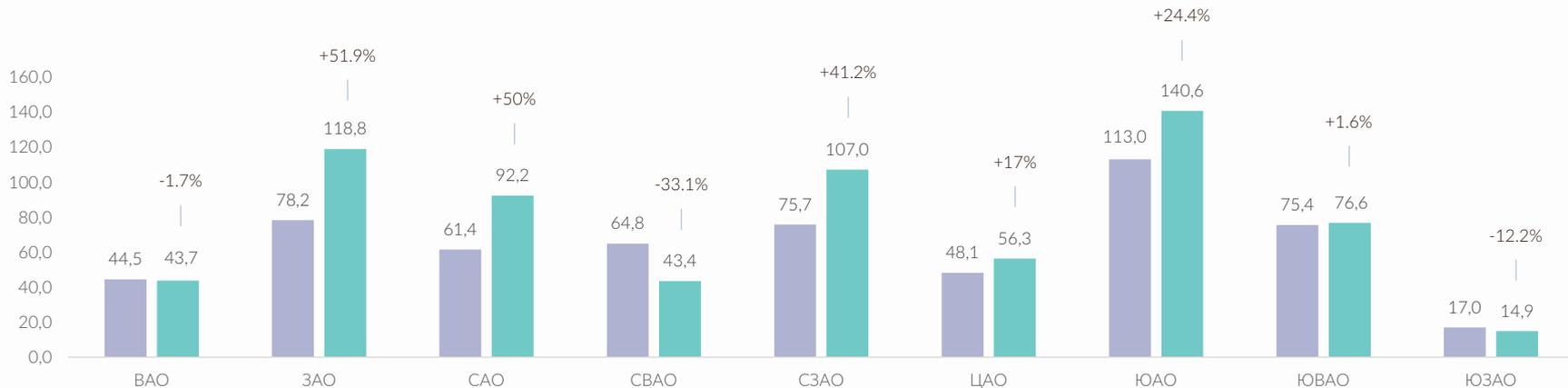
СПРОС. ПРЕМИУМ- И ДЕЛЮКС-КЛАСС

Наименование	Округ / район	Доля реализованных квартир в сегменте	Средний темп продаж, шт.	Средний темп продаж, кв. м	Средняя площадь квартир, кв. м
Премиум-класс					
Prime Park	САО / Хорошевский	10,0%	82	8 958,9	109,3
Северный порт Береговые кварталы	САО / Левобережный	6,8%	97	6 122,5	63,1
High Life	ЮАО / Даниловский	6,3%	64	5 652,3	88,3
River Park Towers	ЗАО / Дорогомилово	6,2%	77	5 556,7	72,2
Родина Парк	ЗАО / Можайский	5,8%	80	5 206,0	65,1
Делюкс-класс					
Дом XXII	ЦАО / Хамовники	19,3%	17	2 386,9	140,4
Frank's House	ЦАО / Мещанский	14,3%	14	1 770,9	126,5
Le Dome	ЦАО / Хамовники	12,9%	5	1 596,1	319,2
Nicole	ЦАО / Тверской	12,2%	14	1 511,2	107,9
Садовническая 69	ЦАО / Замоскворечье	5,5%	6	675,7	112,6

СПРОС ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Наибольшее снижение спроса в сравнении с 1 кварталом 2024 года отмечено в СВАО (-33,1%), ЮЗАО (-12,2%) и БАО (-1,7%). Данные изменения могут быть связаны с уменьшением объема предложения на рынке в данных округах. Наибольшее увеличение спроса отмечено в ЗАО (+51,9%), CAO (+50%) и СЗАО (+41,2%).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ. М ● 1Q 2024 ● 1Q 2025 | +100% 1Q 2025 vs 1Q 2024



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА. 1Q 2025

ВЫХОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ

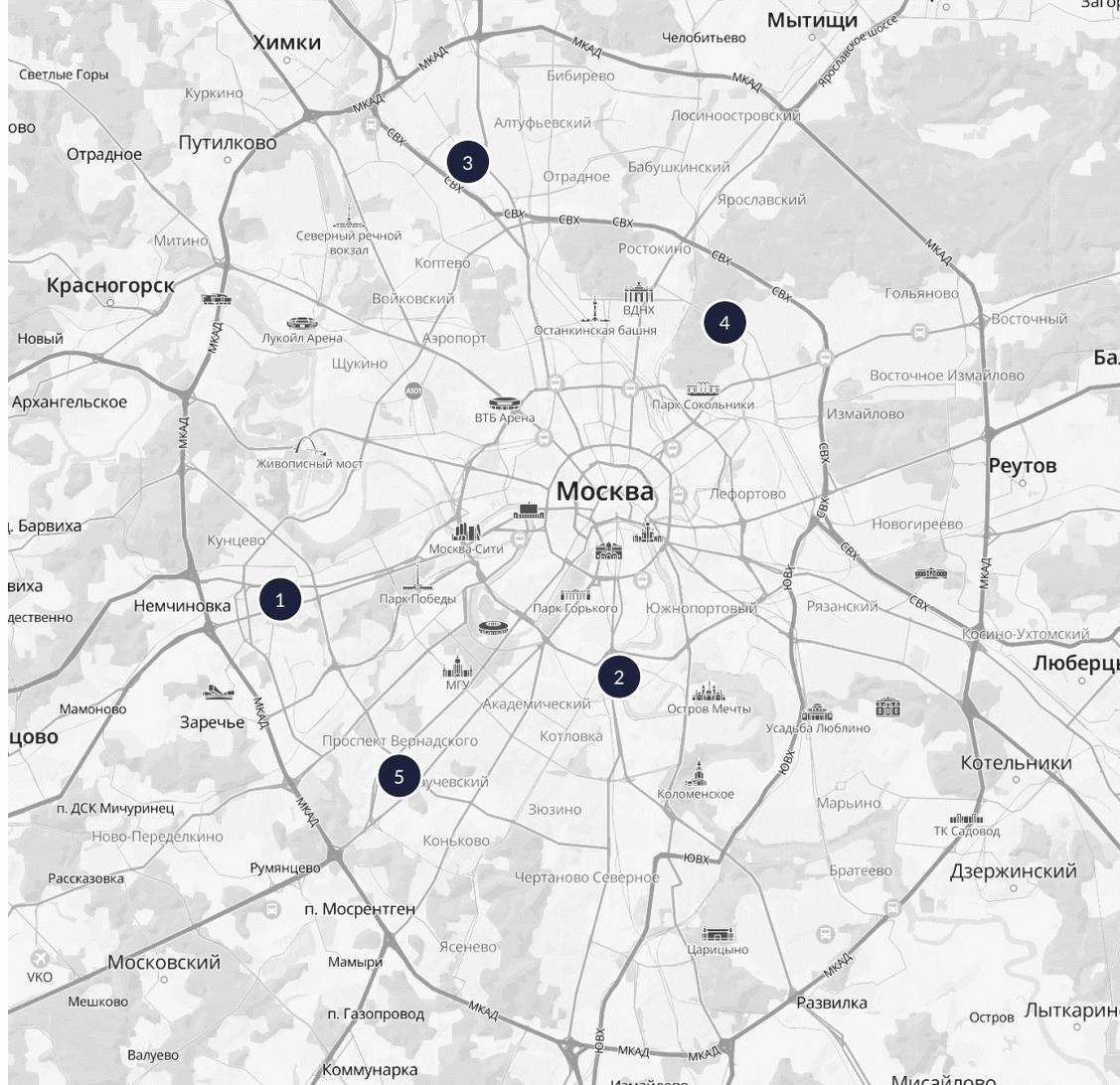
5 НОВЫХ ПРОЕКТОВ

Вышло на рынок в 1 квартале 2025 года

504.000 кв. м

Общая площадь жилья в новых проектах

- 1 Кутузов сити
- 2 Марк
- 3 Свет
- 4 Sokolinn Park
- 5 Ice Towers



ВЫХОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ

Наименование	Округ / район	Общая жилая площадь по проекту, тыс. кв. м	Средняя экспонированная цена, тыс. рублей за кв. м	Средний экспонированный бюджет, млн рублей	Средняя экспонированная площадь, кв. м
Кутузов Сити	ЗАО / Можайский	20 235	628	36,0	57,4
Марк	ЮАО / Даниловский	37 428	491	21,4	43,5
Свет	САО / Западное Дегунино	35 659	448	23,3	52,0
Sokolinn Park	ВАО / Богородское	11 235	532	28,2	53,0
Ice Towers	ЗАО / проспект Вернадского	104 646	757	44,4	58,6

ИПОТЕКА И РАССРОЧКА

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

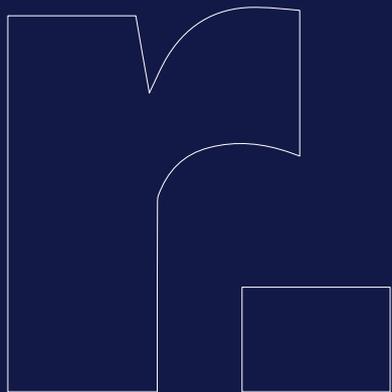
По итогам 1 квартала 2025 года ключевая ставка осталась без изменений на уровне 21%. За 3 квартал 2024 года ключевая ставка повышалась 3 раза: до 18% в июле, до 19% в сентябре и до 21% в октябре 2024 года.

Доля сделок с рыночной ставкой ипотечного кредитования находится на уровне 15,2% (-7,2% по сравнению с 4 кварталом 2024 года) от общего числа ипотечных сделок.

ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ПОКУПКИ

После изменений в условиях льготной ипотеки, а также отмены ИТ-ипотеки для рынка «старой» Москвы основным инструментом для покупки жилья стала семейная ипотека. Доля сделок с применением данной программы увеличилась с 50 до 70% от общего числа кредитов с господдержкой. Программа была продлена до 2030 года.

По данным собственных сделок Ricci | Жилая недвижимость, в общей структуре финансовых инструментов покупки доля ипотеки составила 21%, доля рассрочек – 17%, со 100%-ной оплатой собственными средствами было приобретено 62% недвижимости.



КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ГРАНИЦАМИ МКАД

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА ЗА МКАД. 1Q 2025

2 НОВЫХ КОРПУСА

Вышло на рынок во 4 квартале 2024 *

3.479 ДОСТУПНЫХ ЛОТОВ

Площадь - 153 тысяч кв. м

1.500 ДДУ

Было заключено в 1 квартале 2025 года

26.800 КВ. М

Общая площадь жилья в новых проектах

311.000 РУБЛЕЙ | КВ. М

Средневзвешенная цена

71.600 КВ. М

Реализованная площадь

НОВЫЕ ЖК *

«Переделкино»

«Сбер Сити»

* В 1Q 2025 новых стартов ЖК не было

13.700.000 РУБЛЕЙ

Средний бюджет

44 КВ. М

Средняя площадь лота

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. НОВАЯ МОСКВА. 1Q 2025

14 НОВЫХ КОРПУСОВ

Вышло на рынок в 1 квартале 2025 года

16.400 ДОСТУПНЫХ ЛОТОВ

Площадь - 159 тысяч кв. м

4.200 ДДУ

Было заключено в 1 квартале 2025 года

93.500 КВ. М

Общая площадь жилья в новых проектах

259.000 РУБЛЕЙ | КВ. М

Средневзвешенная цена

197.300 КВ. М

Реализованная площадь

НОВЫЕ ЖК

«Саларьево Парк»

12.000.000 РУБЛЕЙ

Средний бюджет

46.3 КВ. М

Средняя площадь лота

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. 1Q 2025

5 НОВЫХ КОРПУСОВ

Вышло на рынок в 1 квартале 2025 года

38.900 ДОСТУПНЫХ ЛОТОВ

Площадь - 1.739 тысяч кв. м

12.100 ДДУ

Было заключено в 1 квартале 2025 года

414.900 КВ. М

Общая площадь жилья в новых проектах

193.900 РУБЛЕЙ | КВ. М

Средневзвешенная цена

513.600 КВ. М

Реализованная площадь

НОВЫЕ ЖК

Bruno (Дубна)

«Живописный» (Ленинский округ)

«Новая 5, Октябрьский» (Люберцы)

8.600.000 РУБЛЕЙ

Средний бюджет

44.7 КВ. М

Средняя площадь лота

ricci



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ
НА НАШ ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛ

RICCI-ESTATE.RU
INFO@RICCI-ESTATE.RU

+7 (495) 540 5050
МОСКВА, ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ, 15 С.10
БЦ «БОЛЬШЕВИК»